

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

96 Hà Huy Giáp, P. Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

MST:3600283394

-----

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**BÁO CÁO HỢP NHẤT**  
**QUÍ 1/2026**

**THÁNG 04 NĂM 2026**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.268.085.687.547	8.928.560.173.639
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.195.855.950.113	2.801.108.322.701
1. Tiền	111		590.247.596.698	1.151.535.341.839
2. Các khoản tương đương tiền	112		605.608.353.415	1.649.572.980.862
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	2.728.765.216.680	1.947.769.779.857
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.616.661.800	6.616.661.800
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		2.823.948.554.880	2.042.953.118.057
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(101.800.000.000)	(101.800.000.000)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.017.690.345.194	3.967.530.347.152
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.926.485.005.607	2.158.282.991.174
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		187.065.246.099	118.607.136.892
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	2.100.528.122.723	1.887.028.248.321
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(196.388.029.235)	(196.388.029.235)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	281.380.596.718	186.968.002.422
1. Hàng tồn kho	141		289.851.063.662	195.438.469.366
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(8.470.466.944)	(8.470.466.944)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		44.393.578.842	25.183.721.507
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		25.579.845.256	6.294.976.985
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		10.068.810.698	10.168.700.490
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	163		8.744.922.888	8.720.044.032
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

<b>TÀI SẢN (tiếp theo)</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B.TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9.085.447.143.387</b>	<b>9.074.230.609.672</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.082.775.713</b>	<b>2.809.415.713</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	3.082.775.713	2.809.415.713
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>466.232.072.497</b>	<b>476.051.734.328</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	388.137.896.715	397.849.754.958
- Nguyên giá	222		1.063.020.561.559	1.075.429.978.484
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(674.882.664.844)	(677.580.223.526)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản vô hình	227	V.9	78.094.175.782	78.201.979.370
- Nguyên giá	228		90.366.394.453	90.366.394.453
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(12.272.218.671)	(12.164.415.083)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.10	<b>1.990.801.527.059</b>	<b>2.019.096.430.164</b>
- Nguyên giá	241		3.262.323.244.922	3.248.982.904.039
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1.271.521.717.863)	(1.229.886.473.875)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>	V.7	<b>5.524.217.608.735</b>	<b>5.479.883.989.770</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	251		3.235.435.806.658	3.232.379.223.821
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.288.781.802.077	2.247.504.765.949
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>	V.2	<b>259.837.094.761</b>	<b>265.424.664.263</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	262		130.267.502.917	135.332.357.662
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		130.222.430.065	130.222.430.065
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(652.838.221)	(130.123.464)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>841.276.064.622</b>	<b>830.964.375.434</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		814.710.793.774	802.938.959.380
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		26.565.270.848	28.025.416.054
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>280</b>		<b>18.353.532.830.934</b>	<b>18.002.790.783.311</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13.465.849.679.221</b>	<b>13.246.659.342.117</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.553.870.507.642</b>	<b>4.620.636.940.007</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	140.104.814.026	185.550.543.667
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		213.900.642.341	201.582.901.270
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.13	29.948.464.698	41.443.800.428
4. Thuế và các khoản phải trả nhà nước ngắn hạn	314	V.14	52.068.558.939	210.303.804.956
5. Phải trả người lao động	315		14.699.718.884	18.662.545.341
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	226.504.515.990	227.630.312.931
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	302.585.435.391	184.676.205.098
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	398.170.474.216	517.992.700.280
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.11	3.143.536.516.617	2.999.444.844.580
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.18	-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		32.351.366.540	33.349.281.456
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	325		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.911.979.171.579</b>	<b>8.626.022.402.110</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		252.486.859.195	252.487.200.195
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước dài hạn	333	V.14		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.15	590.744.908.414	590.744.908.414
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17	6.884.223.295.805	6.554.108.109.209
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.16	168.537.710.664	167.716.514.791
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.11	1.011.646.347.521	1.056.621.719.521
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.18	4.340.049.980	4.343.949.980
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400	V.19	<b>4.887.683.151.713</b>	<b>4.756.131.441.194</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		5.634.952.321	5.634.952.321
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		83.029.718.628	83.029.718.628
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(34.066.931.456)	(34.066.931.456)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(10.652.714.940)	(10.712.456.611)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		202.338.762.831	198.406.813.189
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.153.711.722	1.109.462.265
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		933.148.171.226	825.291.619.779
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		812.536.487.357	142.912.635.533
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		120.611.683.869	682.378.984.246
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.707.097.481.381	1.687.438.263.079
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>18.353.532.830.934</b>	<b>18.002.790.783.311</b>

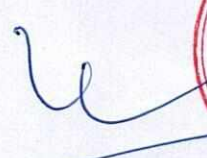
Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

  
DƯƠNG THỊ MINH HỒNG

  
NGUYỄN THỊ THÙY VÂN



**Trần Trung Tuấn**

CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Địa chỉ : 96 Hà Huy Giáp, P.Trần Biên, Đồng Nai

Mẫu số B 02 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của  
Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính : đồng

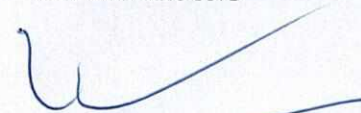
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	3.310.280.640.405	4.184.664.082.479	3.310.280.640.405	4.184.664.082.479
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	163.016.543	40.018.014	163.016.543	40.018.014
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ( 10=01-02)	10		3.310.117.623.862	4.184.624.064.465	3.310.117.623.862	4.184.624.064.465
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	3.098.994.342.722	3.993.959.287.322	3.098.994.342.722	3.993.959.287.322
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		211.123.281.140	190.664.777.143	211.123.281.140	190.664.777.143
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VII.4	-	35.591.833.073	-	35.591.833.073
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.5	95.229.511.649	480.048.848.317	95.229.511.649	480.048.848.317
8. Chi phí tài chính	23	VII.6	52.935.128.454	61.194.115.857	52.935.128.454	61.194.115.857
- Trong đó : Chi phí đi vay	24		50.986.643.889	57.162.420.572	50.986.643.889	57.162.420.572
9. Chi phí bán hàng	25	VII.9	27.235.568.379	34.514.902.926	27.235.568.379	34.514.902.926
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.9	41.735.894.796	44.967.248.288	41.735.894.796	44.967.248.288
11. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(5.064.854.746)	1.535.736.964	(5.064.854.746)	1.535.736.964
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		179.381.346.414	567.164.928.426	179.381.346.414	567.164.928.426

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết	Quý 1 năm 2026		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
13. Thu nhập khác	31	VII.7	6.741.682.337	6.733.151.996	6.741.682.337	6.733.151.996
14. Chi phí khác	32	VII.8	3.058.943.095	147.127.288.079	3.058.943.095	147.127.288.079
15. Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )	40		3.682.739.242	(140.394.136.083)	3.682.739.242	(140.394.136.083)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế ( 50= 30 + 40)	50		183.064.085.656	426.770.792.343	183.064.085.656	426.770.792.343
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	33.247.744.969	123.795.455.411	33.247.744.969	123.795.455.411
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.460.145.207	(5.764.957.957)	1.460.145.207	(5.764.957.957)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN ( 60=50-51-52 )	60		148.356.195.480	308.740.294.889	148.356.195.480	308.740.294.889
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		120.611.683.869	291.555.135.881	120.611.683.869	291.555.135.881
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		27.744.511.611	17.185.159.008	27.744.511.611	17.185.159.008
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		603	1.458	603	1.458
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

NGƯỜI LẬP

  
DUƠNG THỊ MINH HỒNG

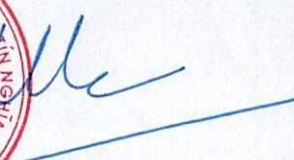
KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
NGUYỄN THỊ THÙY VÂN

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



  
Trần Trung Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

Địa chỉ : 96 Hà Huy Giáp, P.Trần Biên, Đồng Nai

**Mẫu số B 03 - DN**(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025  
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Dạng đầy đủ)

( Theo Phương pháp gián tiếp )

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>183.064.085.656</b>	<b>426.770.792.343</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2		40.679.167.761	41.189.446.866
- Các khoản dự phòng	3		522.714.757	(2.255.011.400)
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(116.545.773)	1.657.454.764
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(44.946.658.780)	(435.316.998.443)
- Chi phí đi vay	6		50.986.643.889	57.162.420.572
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>230.189.407.510</b>	<b>89.208.104.702</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(1.002.309.651.697)	154.176.950.932
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(97.469.177.133)	(992.756.389.621)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		299.775.212.609	1.026.083.950.977
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(31.056.702.665)	(40.078.148.394)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(47.222.582.094)	(82.108.311.200)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(168.200.335.711)	(58.523.954.148)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-

- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(16.734.087.500)	(4.747.843.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(833.027.916.681)</b>	<b>91.254.359.848</b>

CHỈ TIÊU (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(105.877.193.107)	(285.195.403.006)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		427.416.279	7.809.676.542
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.497.589.166.811)	(597.391.075.385)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		712.972.766.000	364.513.420.651
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	679.262.704.058
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.047.876.121	10.804.408.258
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(860.018.301.518)</b>	<b>179.803.731.118</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.554.711.470.261	3.504.484.397.998
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.455.595.170.224)	(2.989.190.890.081)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.495.335.730)	(38.747.377.430)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>87.620.964.307</b>	<b>476.546.130.487</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(1.605.425.253.892)</b>	<b>747.604.221.453</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>2.801.108.322.701</b>	<b>536.544.589.313</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		172.881.304	(1.872.208.871)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>1.195.855.950.113</b>	<b>1.282.276.601.895</b>

NGƯỜI LẬP

DƯƠNG THỊ MINH HỒNG

KÊ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THUY VÂN

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Trung Tuấn

Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa

96 Hà Huy Giáp, P. Trần Biên, Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày  
27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kề từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn.

Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (Sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") là công ty cổ phần đại chúng quy mô lớn. Cổ phiếu của Tổng Công ty đã được đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là TID.

Vốn điều lệ Tổng Công ty hiện nay là 2.000 tỷ đồng, tương đương với số cổ phần là 200.000.000 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng trên mỗi cổ phần.

Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600283394, thay đổi lần thứ 26, ngày 30/08/2025 (Cấp lần đầu ngày 03/11/2004).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh.

Tổng Công ty kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh.

Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Sản xuất, chế biến và kinh doanh xuất khẩu cà phê và nông sản khác; kinh doanh xăng dầu và kinh doanh dịch vụ logistics.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tổng Công ty là không quá 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

Bình thường.

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

### - Danh sách các công ty con:

+ Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 13 Công ty.

**Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2026 bao gồm:**

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	96,28%	96,28%	Dịch vụ Logistics
3	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa dân chủ ND Lào	100,00%	100,00%	Thương mại, trồng khai thác cà phê
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư, bất động sản
6	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	94,12%	94,12%	Hạ tầng khu công nghiệp
7	Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Hạ tầng khu công nghiệp
8	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân <sup>(1)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	88,13%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
10	Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu
11	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,66%	93,66%	Kho cảng xăng dầu
12	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	99,21%	99,21%	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
13	Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát <sup>(3)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	60,77%	64,57%	Kinh doanh bất động sản

<sup>(1)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2026 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 40% và 40% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

<sup>(2)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2026 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 36% và 64% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua 2 công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

<sup>(3)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2026 là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông.

## - Danh sách các công ty liên doanh, liên kết:

Tổng Công ty có 07 Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/03/2026 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	Hạ tầng khu công nghiệp
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đình Quang	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	Dịch vụ tư vấn, thiết kế, QLDA
3	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai <sup>(1)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	34,17%	35,49%	Dịch vụ cảng
4	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	Kinh doanh xăng dầu
5	Công ty Cổ phần Dầu Nhờn STS <sup>(2)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
6	Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Đồng Nai <sup>(3)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
7	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch <sup>(4)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

<sup>(1)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2026 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

<sup>(2)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2026 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa

<sup>(3)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2026 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai

<sup>(4)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/03/2026 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

## - Danh sách các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	KP8, Phường Long Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, kinh doanh đá granit
- Trạm dừng xe Tân Phú	182A, QL 20, Xã Phú Lâm, Đồng Nai	Dịch vụ
- Trạm dừng xe Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Đồng Nai	Dịch vụ
- Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, Phường Long Bình, Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
- Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa – Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345 Quốc lộ 20, phường B'Lao, Lâm Đồng	Sản xuất và kinh doanh Cà phê

## **7. Số lượng người lao động**

Tổng số nhân viên tại ngày 31/3/2026 là 1.028 người (Tại ngày 01/1/2026 là 1.022 người).

## **8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Các số liệu tương ứng của cùng kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

## **II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

### **1. Kỳ kế toán năm**

Bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm).

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán.**

Đơn vị tiền sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

## **III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 43/2026/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán**

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng Chuẩn mực, Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

## **IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng**

### **1. Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam**

Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn tại điểm a khoản 3 Điều 6 Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

### **2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng thương mại.
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Khi mua sắm tài sản hoặc chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

### **3. Các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

#### **a) Chứng khoán kinh doanh;**

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### **b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

#### **c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;**

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu

#### **d) Đầu tư vào đơn vị khác;**

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

#### **e) Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính**

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể Đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa

trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **5. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## **6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Đối với hoạt động xây lắp: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **7. Khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá

trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 – 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 08 năm
- Vườn cây lâu năm	06 – 15 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 – 08 năm

#### **8. Chi phí chờ phân bổ.**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### **9. Phải trả người bán.**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

#### **10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận.**

Việc trả cổ tức, lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty kinh doanh có lãi và đủ điều kiện tài chính theo quy định Luật Doanh nghiệp 2020 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

#### **11. Chi phí phải trả.**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **12. Doanh thu chờ phân bổ.**

Doanh thu chờ phân bổ gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

### **13. Dự phòng phải trả.**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra.
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ.
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ báo cáo trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

### **14. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Báo cáo tình hình tài chính.

### **15. Vay và nợ thuê tài chính.**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### **16. Chi phí đi vay.**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **17. Vốn chủ sở hữu:**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty.

#### **18. Doanh thu, thu nhập khác:**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua.
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

- Tổng Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **19. Các khoản giảm trừ doanh thu.**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh gồm: Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

## **20. Giá vốn hàng bán.**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp

hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng.
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

## **21. Chi phí tài chính.**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính.
- Chi phí đi vay vốn.
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán.
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **22. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí bán hàng, chi phí quản lý gồm gồm:

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng.
- Chi phí nhân công.
- Chi phí khấu hao tài sản cố định.
- Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng.
- Thuế, phí, lệ phí.
- Chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Chi phí bằng tiền khác.

## **23. Bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.**

Lãi/lỗ từ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư được ghi nhận doanh thu và chi phí riêng biệt. Trong đó, phần lãi/lỗ là khoản chênh lệch giữa doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT (bao gồm BĐSĐT nắm giữ để cho thuê và BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá để bán) với giá trị còn lại và chi phí bán, thanh lý BĐSĐT trong kỳ.

**24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính**

*Đơn vị tính: đồng*

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt	5.471.160.477	4.588.550.048
Tiền gửi không kỳ hạn	582.633.436.221	1.145.548.791.791
Tiền đang chuyển	2.143.000.000	1.398.000.000
Tương đương tiền	605.608.353.415	1.649.572.980.862
	<b>1.195.855.950.113</b>	<b>2.801.108.322.701</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
- Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	7.649.300.000	-	6.616.661.800	7.305.081.500	-
	<b>6.616.661.800</b>	<b>7.649.300.000</b>	<b>-</b>	<b>6.616.661.800</b>	<b>7.305.081.500</b>	<b>-</b>

Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/03/2026 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>						
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.715.853.216.246	1.715.853.216.246	-	661.915.973.196	661.915.973.196	-
- Cho vay (*)	1.108.095.338.634	1.006.295.338.634	(101.800.000.000)	1.381.037.144.861	1.279.237.144.861	(101.800.000.000)
	<b>2.823.948.554.880</b>	<b>2.722.148.554.880</b>	<b>(101.800.000.000)</b>	<b>2.042.953.118.057</b>	<b>1.941.153.118.057</b>	<b>(101.800.000.000)</b>

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
<b>(*) Chi tiết theo đối tượng</b>						
- Công ty CP Cà phê Olympic	101.800.000.000	-	(101.800.000.000)	101.800.000.000	-	(101.800.000.000)
- Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	251.115.967.736	251.115.967.736	-	286.730.733.736	286.730.733.736	-
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	50.000.000.000	50.000.000.000	-	250.000.000.000	250.000.000.000	-
- Công ty CP XD và VLXD Sài Gòn	63.000.000.000	63.000.000.000	-	63.000.000.000	63.000.000.000	-
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu ( Từ 1/3/25)	515.510.332.510	515.510.332.510	-	515.479.372.737	515.479.372.737	-
- Công ty CP Địa ốc Đại Á	4.620.000.000	4.620.000.000	-	4.620.000.000	4.620.000.000	-
- Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân	36.000.000.000	36.000.000.000	-	74.000.000.000	74.000.000.000	-
- Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ TP.HCM	268.992.461	268.992.461	-	268.992.461	268.992.461	-
- Thảo Kiên Phát	5.213.045.927	5.213.045.927	-	5.213.045.927	5.213.045.927	-
- Cá nhân khác	30.567.000.000	30.567.000.000	-	29.925.000.000	29.925.000.000	-
	<b>1.108.095.338.634</b>	<b>1.006.295.338.634</b>	<b>(101.800.000.000)</b>	<b>1.381.037.144.861</b>	<b>1.279.237.144.861</b>	<b>(101.800.000.000)</b>

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

[illegible]

### 3. Phải thu của khách hàng

#### Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Công ty TNHH TM thực phẩm Thành Trung	595.970.024.876		442.381.555.280	
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.335.787.996	(44.335.787.996)	44.335.787.996	(44.335.787.996)
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Miền Nam Đồng Sài Gòn	317.037.380.000		156.720.150.000	
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	3.777.187.517		3.777.187.517	
- Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân	582.755.679.408		403.785.127.100	
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	450.443.233.796		343.519.476.000	
- Công ty TNHH TM Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	459.600.738.499		275.029.483.580	
- Cty CP Cà phê Olympic	123.051.596.862	(2.829.440.801)	128.752.034.771	(2.829.440.801)
- Khách hàng khác	349.513.376.653	(18.556.599.680)	359.982.188.930	(18.556.599.680)
	<b>2.926.485.005.607</b>	<b>(65.721.828.477)</b>	<b>2.158.282.991.174</b>	<b>(65.721.828.477)</b>

### 4. Phải thu khác

#### a) Ngắn hạn

##### Chi tiết theo nội dung

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu tạm ứng	38.598.438.462		36.769.463.427	
- Ký cược, ký quỹ	1.690.591.243.308		1.490.596.345.025	
- Tiền sử dụng đất - Dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Cổ tức lợi nhuận được chia	10.411.851.000		15.252.651.000	
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	148.012.512.442	(41.453.648.599)	169.979.024.425	(41.453.648.599)
- Lãi hợp tác đầu tư	58.425.336.986		27.853.939.726	
- Phải thu khác	133.133.934.268	(66.330.545.707)	125.222.018.461	(66.330.545.707)
	<b>2.100.528.122.723</b>	<b>(129.139.000.563)</b>	<b>1.887.028.248.321</b>	<b>(129.139.000.563)</b>

**Chi tiết theo đối tượng**

- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	57.096.385.925	-	57.096.385.925	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.920.292.255	(27.920.292.255)
- Tiền sử dụng đất - Dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Công ty CP dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	1.748.425.336.986	-	1.517.853.939.726	
- Công ty CP cà phê Olympic	93.143.349.697	(62.484.280.515)	94.292.531.711	(62.484.280.515)
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới	-	-	28.805.551.453	
- Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Sài	-	-	2.741.917.809	
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	-	-	4.840.800.000	
- Khác	152.587.951.603	(17.379.621.536)	132.122.023.185	(17.379.621.536)
	<b>2.100.528.122.723</b>	<b>(129.139.000.563)</b>	<b>1.887.028.248.321</b>	<b>(129.139.000.563)</b>

**Dài hạn**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	3.082.775.713	-	2.809.415.713	-
	<b>3.082.775.713</b>	<b>-</b>	<b>2.809.415.713</b>	<b>-</b>

**5. Tài sản thiếu chờ xử lý****a) Ngắn hạn**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Hàng tồn kho	-		0	
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

**6. Hàng tồn kho.**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	39.120.704.971	-	36.677.835.941	-
Công cụ, dụng cụ	2.446.907.764	-	1.982.646.743	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	69.899.571.439	-	69.795.653.744	-
Thành phẩm	13.061.580.904	-	15.521.607.322	-
Hàng hoá	162.073.549.051	-	68.411.766.273	-
Hàng gửi đi bán	1.413.733.375	-	1.213.943.185	-
Hàng hoá bất động sản	1.835.016.158	-	1.835.016.158	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(8.470.466.944)		(8.470.466.944)
	<b>289.851.063.662</b>	<b>(8.470.466.944)</b>	<b>195.438.469.366</b>	<b>(8.470.466.944)</b>

## 7. Tài sản dở dang dài hạn

### a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.784.332.303.884	1.784.332.303.884	1.781.454.926.047	1.781.454.926.047
- Dự án núi Dông Dài	530.341.623.110	530.341.623.110	530.162.418.110	530.162.418.110
- Dự án Ven sông	920.761.879.664	920.761.879.664	920.761.879.664	920.761.879.664
	<b>3.235.435.806.658</b>	<b>3.235.435.806.658</b>	<b>3.232.379.223.821</b>	<b>3.232.379.223.821</b>

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.037.805.707.769	1.037.805.707.769	1.026.292.491.885	1.026.292.491.885
- Dự án Đất Đô tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	886.056.972.850	886.056.972.850	863.601.873.873	863.601.873.873
- Khu công nghiệp An Phước	1.081.640.270	1.081.640.270	1.081.640.270	1.081.640.270
- Khu Du lịch sinh Thái Đại Phước - Nhơn Trạch	45.641.987.216	45.641.987.216	45.641.987.216	45.641.987.216
- Khu tái định cư Hiệp Hòa	77.245.446.827	77.245.446.827	77.245.446.827	77.245.446.827
- Trung tâm thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158	34.192.508.158	34.192.508.158
- Cảng Tổng hợp Phú Hữu	40.472.798.211	40.472.798.211	40.528.598.211	40.528.598.211
- Khu dân cư 18ha Tam Phước	43.082.803.690	43.082.803.690	43.082.803.690	43.082.803.690
- Công trình Xây dựng trạm xăng dầu	18.114.175.102	18.114.175.102	18.114.175.102	18.114.175.102
- Khu công nghiệp Tam Phước	22.008.181.818	22.008.181.818	22.008.181.818	22.008.181.818
- Công trình Kios - đường trục nối KCN	2.135.372.976	2.135.372.976	552.218.236	552.218.236
- Mỏ đá Cây Gáo ( mở rộng)	12.914.289.806	12.914.289.806	12.914.289.806	12.914.289.806
- Công trình khác	68.029.917.384	68.029.917.384	62.248.550.857	62.248.550.857
	<b>2.288.781.802.077</b>	<b>2.288.781.802.077</b>	<b>2.247.504.765.949</b>	<b>2.247.504.765.949</b>

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	735.234.519.684	173.500.460.339	96.270.317.949	24.980.849.031	14.386.559.508	31.057.271.973	1.075.429.978.484
- Mua trong năm	100.185.000	-	-	47.212.964	-	-	147.397.964
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	2.413.798.721	-	-	-	-	-	2.413.798.721
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	-	-	-
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	-	-	(1.630.272.727)	-	-	-	(1.630.272.727)
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	(11.565.728.743)	-	(853.925.225)	-	(920.686.915)	-	(13.340.340.883)
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>726.182.774.662</b>	<b>173.500.460.339</b>	<b>93.786.119.997</b>	<b>25.028.061.995</b>	<b>13.465.872.593</b>	<b>31.057.271.973</b>	<b>1.063.020.561.559</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	415.252.832.143	146.870.200.754	69.417.599.035	15.337.213.635	4.682.915.513	26.019.462.446	677.580.223.526
- Khấu hao trong năm	5.848.470.529	1.715.907.782	1.520.103.731	614.208.046	169.219.490	366.651.440	10.234.561.018
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(29.935)	(65.080)	-	-	-	(3.287.757)	(3.382.772)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	-	-	(1.630.272.727)	-	-	-	(1.630.272.727)
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	68.204.062	-	-	-	-	-	68.204.062
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	(9.592.056.123)	-	(853.925.225)	-	(920.686.915)	-	(11.366.668.263)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>411.577.420.676</b>	<b>148.586.043.456</b>	<b>68.453.504.814</b>	<b>15.951.421.681</b>	<b>3.931.448.088</b>	<b>26.382.826.129</b>	<b>674.882.664.844</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	319.981.687.541	26.630.259.585	26.852.718.914	9.643.635.396	9.703.643.995	5.037.809.527	397.849.754.958
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>314.605.353.986</b>	<b>24.914.416.883</b>	<b>25.332.615.183</b>	<b>9.076.640.314</b>	<b>9.534.424.505</b>	<b>4.674.445.844</b>	<b>388.137.896.715</b>

## 9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	82.887.745.869	-	7.183.740.804	294.907.780	90.366.394.453
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>82.887.745.869</b>	<b>-</b>	<b>7.183.740.804</b>	<b>294.907.780</b>	<b>90.366.394.453</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	5.602.949.740	-	6.266.557.563	294.907.780	12.164.415.083
- Khấu hao trong năm	55.944.644	-	51.882.312	-	107.826.956
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(23.368)	-	-	-	(23.368)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.658.871.016</b>	<b>-</b>	<b>6.318.439.875</b>	<b>294.907.780</b>	<b>12.272.218.671</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	77.284.796.129	-	917.183.241	-	78.201.979.370
Tại ngày cuối năm	77.228.874.853	-	865.300.929	-	78.094.175.782

## 10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	1.756.232.845.399	1.492.750.058.640	-	3.248.982.904.039
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tăng do tăng Công ty con	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-
- Phân loại lại	10.117.462.666	3.222.878.217	-	13.340.340.883
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Thanh lý/nhượng bán	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.766.350.308.065</b>	<b>1.495.972.936.857</b>	<b>-</b>	<b>3.262.323.244.922</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	453.130.784.796	776.755.689.079	-	1.229.886.473.875
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	12.119.234.376	16.809.521.700	-	28.928.756.076
- Hợp nhất kinh doanh	1.339.819.649	-	-	1.339.819.649
- Tăng do tăng Công ty con	-	-	-	-
- Thanh lý/nhượng bán	-	-	-	-
- Nhận góp vốn	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	8.143.790.046	3.222.878.217	-	11.366.668.263
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>474.733.628.867</b>	<b>796.788.088.996</b>	<b>-</b>	<b>1.271.521.717.863</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	1.303.102.060.603	715.994.369.561	-	2.019.096.430.164
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>1.291.616.679.198</b>	<b>699.184.847.861</b>	<b>-</b>	<b>1.990.801.527.059</b>

## 11. Vay

	01/01/2026		Quý 1		Lũy kế		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>2.999.444.844.580</b>	<b>2.999.444.844.580</b>	<b>2.599.686.842.261</b>	<b>2.455.595.170.224</b>	<b>2.599.686.842.261</b>	<b>2.455.595.170.224</b>	<b>3.143.536.516.617</b>	<b>3.143.536.516.617</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>2.742.234.889.163</i>	<i>2.742.234.889.163</i>	<i>2.554.711.470.261</i>	<i>2.409.502.000.287</i>	<i>2.554.711.470.261</i>	<i>2.409.502.000.287</i>	<i>2.887.444.359.137</i>	<i>2.887.444.359.137</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn	738.944.512.737	738.944.512.737	777.114.675.513	652.220.769.000	777.114.675.513	652.220.769.000	863.838.419.250	863.838.419.250
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	332.115.932.464	332.115.932.464	462.647.647.585	426.467.112.287	462.647.647.585	426.467.112.287	368.296.467.762	368.296.467.762
- Ngân hàng Quốc Tế VIB	209.244.655.000	209.244.655.000	173.149.054.589	209.244.655.000	173.149.054.589	209.244.655.000	173.149.054.589	173.149.054.589
- Ngân hàng Sinopac - CN TP.HCM	12.448.800.000	12.448.800.000	133.782.300.000	12.448.800.000	133.782.300.000	12.448.800.000	133.782.300.000	133.782.300.000
- Ngân hàng China Construction Bank	-	-	159.360.460.000	-	159.360.460.000	-	159.360.460.000	159.360.460.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	289.389.660.000	289.389.660.000	269.446.211.627	289.389.660.000	269.446.211.627	289.389.660.000	269.446.211.627	269.446.211.627
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương	140.376.000.000	140.376.000.000	317.007.660.000	363.076.800.000	317.007.660.000	363.076.800.000	94.306.860.000	94.306.860.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	333.137.116.000	333.137.116.000	-	303.808.116.000	-	303.808.116.000	29.329.000.000	29.329.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội	145.522.350.000	145.522.350.000	-	-	-	-	145.522.350.000	145.522.350.000
- Ngân hàng Esun Bank	143.194.158.000	143.194.158.000	260.999.594.000	143.194.158.000	260.999.594.000	143.194.158.000	260.999.594.000	260.999.594.000
- Vay tổ chức, cá nhân	252.404.374.962	252.404.374.962	1.203.866.947	-	1.203.866.947	-	253.608.241.909	253.608.241.909
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM	145.457.330.000	145.457.330.000	-	9.651.930.000	-	9.651.930.000	135.805.400.000	135.805.400.000

<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>257.209.955.417</i>	<i>257.209.955.417</i>	<i>44.975.372.000</i>	<i>46.093.169.937</i>	<i>44.975.372.000</i>	<i>46.093.169.937</i>	<i>256.092.157.480</i>	<i>256.092.157.480</i>
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	83.770.744.000	83.770.744.000	26.885.372.000	26.885.372.000	26.885.372.000	26.885.372.000	83.770.744.000	83.770.744.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29.260.000.000	29.260.000.000	5.590.000.000	6.770.000.000	5.590.000.000	6.770.000.000	28.080.000.000	28.080.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Đồng	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	67.324.000.000	67.324.000.000	12.500.000.000	7.456.000.000	12.500.000.000	7.456.000.000	72.368.000.000	72.368.000.000
- Vay tổ chức, cá nhân	11.987.830.000	11.987.830.000	-	-	-	-	11.987.830.000	11.987.830.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.823.153.564	18.823.153.564	-	4.981.797.937	-	4.981.797.937	13.841.355.627	13.841.355.627
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>1.056.621.719.521</b>	<b>1.056.621.719.521</b>	<b>-</b>	<b>44.975.372.000</b>	<b>-</b>	<b>44.975.372.000</b>	<b>1.011.646.347.521</b>	<b>1.011.646.347.521</b>
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	507.082.976.000	507.082.976.000	-	26.885.372.000	-	26.885.372.000	480.197.604.000	480.197.604.000
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	268.868.000.000	268.868.000.000	-	12.500.000.000	-	12.500.000.000	256.368.000.000	256.368.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN	169.967.150.720	169.967.150.720	-	5.590.000.000	-	5.590.000.000	164.377.150.720	164.377.150.720
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	110.703.592.801	110.703.592.801	-	-	-	-	110.703.592.801	110.703.592.801
					-	-		
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.056.066.564.101</b>	<b>4.056.066.564.101</b>	<b>2.599.686.842.261</b>	<b>2.500.570.542.224</b>	<b>2.599.686.842.261</b>	<b>2.500.570.542.224</b>	<b>4.155.182.864.138</b>	<b>4.155.182.864.138</b>

## 12. Phải trả người bán

Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả các đối tượng khác	140.104.814.026	140.104.814.026	185.550.543.667	185.550.543.667
	<b>140.104.814.026</b>	<b>140.104.814.026</b>	<b>185.550.543.667</b>	<b>185.550.543.667</b>

## 13. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	31/03/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	29.948.464.698	41.443.800.428
	<b>29.948.464.698</b>	<b>41.443.800.428</b>

#### 14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

##### Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng	15.239.236	42.136.006.896	57.197.715.860	85.188.527.053	15.239.236	15.084.626.404
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	177.125	177.125	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.005.469.195	167.095.863.911	35.377.437.033	168.200.335.711	5.995.702.824	32.655.769.496
- Thuế thu nhập cá nhân	21.802.172	877.828.418	2.836.147.165	3.560.811.716	135.697.710	360.022.341
- Thuế tài nguyên	30.643.350	268.240	778.134	777.014	30.643.350	269.360
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	201.262.561	-	24.418.489.628	24.432.448.508	122.012.250	3.843.653.039
- Thuế bảo vệ môi trường	-	3.081.010	-	3.081.010	-	-
- Các loại thuế khác	2.445.627.518	190.756.481	287.422.232	353.960.414	2.445.627.518	124.218.299
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-
	<b>8.720.044.032</b>	<b>210.303.804.956</b>	<b>120.118.167.177</b>	<b>281.740.118.551</b>	<b>8.744.922.888</b>	<b>52.068.558.939</b>

## 15. Chi phí phải trả

### a) Ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	54.182.442.352	55.180.416.560
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	114.553.717.409	109.105.248.878
- Chi phí trích trước công trình	22.210.440.315	22.210.440.315
- Chi phí phải trả khác	35.557.915.914	41.134.207.178
	<b>226.504.515.990</b>	<b>227.630.312.931</b>

### b) Dài hạn

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	590.744.908.414	590.744.908.414
	<b>590.744.908.414</b>	<b>590.744.908.414</b>

## 16. Phải trả khác

### a) Ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	197.455.764.723	135.870.951.522
- Lãi vay phải trả	124.012.568.506	119.250.532.503
- Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	51.114.536.209	46.840.460.159
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	-	-
- Phải trả cho Tỉnh ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai	-	125.241.387.809
- Tiền thuế GTGT phải nộp theo kết luận của TTCP	-	53.500.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.587.604.778	37.289.368.287
	<b>398.170.474.216</b>	<b>517.992.700.280</b>

### b) Dài hạn

	31/03/2026	01/01/2026
- Phải trả dài hạn tiền thuê đất	12.445.518.174	12.445.518.174
- Lãi vay phải trả	1.060.987.534	-
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	96.718.331.056	96.230.199.292
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về tiền bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	16.885.000.000	16.885.000.000
- Phải trả Công ty CP DV TM & XD Địa Ốc Kim Oanh	13.378.186.225	13.378.186.225
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.375.599.999	2.103.523.424
	<b>168.537.710.664</b>	<b>167.716.514.791</b>

## 17. Doanh thu chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê hạ tầng KCN	300.238.471.249	181.633.412.348
- Doanh thu chưa thực hiện khác	2.346.964.142	3.042.792.750
	<b>302.585.435.391</b>	<b>184.676.205.098</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước hoạt động hạ tầng khu công nghiệp	6.871.856.290.537	6.541.612.385.991
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Doanh thu chưa thực hiện khác	5.924.871.838	6.053.589.788
	<b>6.884.223.295.805</b>	<b>6.554.108.109.209</b>

## 18. Dự phòng phải trả

### Dự phòng phải trả dài hạn

	Đầu năm	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	Cuối kỳ
- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	4.343.949.980	-	3.900.000	4.340.049.980
	<b>4.343.949.980</b>	<b>-</b>	<b>3.900.000</b>	<b>4.340.049.980</b>

## 19. Vốn chủ sở hữu

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>83.029.718.628</b>	<b>(216.747.758.176)</b>	<b>(11.217.792.404)</b>	<b>174.005.490.476</b>	<b>1.058.573.962</b>	<b>288.645.871.647</b>	<b>1.892.382.822.581</b>	<b>4.216.791.879.035</b>
Tăng vốn trong năm									9.943.881.740	9.943.881.740
Lợi nhuận trong năm								682.378.984.246	150.913.517.278	833.292.501.524
Trích các quỹ						24.401.322.713	51.736.349	(24.453.059.062)		-
Chia cổ tức								(220.000.000.000)	(92.724.105.600)	(312.724.105.600)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính					505.335.793					505.335.793
Mua cổ phiếu quỹ									(1.100.000.000)	(1.100.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi								(16.390.370.084)	(5.272.691.378)	(21.663.061.462)
Tăng/giảm khác				182.680.826.720		-	(848.046)	115.110.193.032	(266.705.161.542)	31.085.010.164
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>83.029.718.628</b>	<b>(34.066.931.456)</b>	<b>(10.712.456.611)</b>	<b>198.406.813.189</b>	<b>1.109.462.265</b>	<b>825.291.619.779</b>	<b>1.687.438.263.079</b>	<b>4.756.131.441.194</b>
Tăng vốn trong năm									-	-
Lợi nhuận trong năm								120.611.683.869	27.744.511.611	148.356.195.480
Trích các quỹ			-			3.931.949.642	44.249.457	(3.976.199.099)	-	-
Chia cổ tức								-	(1.427.750.000)	(1.427.750.000)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính					59.741.671			-	-	59.741.671
Mua cổ phiếu quỹ								-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi								(9.078.629.275)	(6.657.543.309)	(15.736.172.584)
Tăng/giảm khác				-		-	-	299.695.952	-	299.695.952
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>83.029.718.628</b>	<b>(34.066.931.456)</b>	<b>(10.652.714.940)</b>	<b>202.338.762.831</b>	<b>1.153.711.722</b>	<b>933.148.171.226</b>	<b>1.707.097.481.381</b>	<b>4.887.683.151.713</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
Tỉnh Ủy Đồng Nai	48,06	961.250.000.000	48,06	961.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và VLXD Sài Gòn	24,96	499.139.390.000	24,96	499.139.390.000
Các cổ đông khác	26,98	539.610.610.000	26,98	539.610.610.000
	<b>100</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>2.000.000.000.000</b>

**c) Cổ phiếu**

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	155.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.		

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

*Đơn vị tính: đồng*

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

**a) Doanh thu**

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	3.036.633.575.065	3.951.037.282.035
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.932.067.345	13.639.190.937
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.716.199.462	67.806.948.685
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	202.998.798.533	152.180.660.822
	<b>3.310.280.640.405</b>	<b>4.184.664.082.479</b>

**b) Doanh thu từ các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Thống Nhất	819.299.063	568.990.332
Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	1.401.254.698	1.155.595.086
Công ty CP Thăm định giá Đồng Nai	48.409.556	48.213.820
Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	-	108.333.324
Công ty Cổ phần ĐTXD Đình Quang	2.528.607.981	-
Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	268.916.755	269.257.601
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	671.428.765	638.417.274
Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	204.205.273	80.667.926
Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	9.909.926.866	16.709.645.863
Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	5.318.844.384	1.004.345.572
Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	-	909.091

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Chiết khấu thương mại	331.000	9.507.361
- Giảm giá hàng bán	162.685.543	30.510.653
- Hàng bán bị trả lại	-	-
	<b>163.016.543</b>	<b>40.018.014</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	2.976.319.370.793	3.877.436.912.143
Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.825.815.847	11.668.619.500
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	48.479.496.566	45.702.934.435
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	66.369.659.516	59.151.758.367
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(937.123)
	<b>3.098.994.342.722</b>	<b>3.993.959.287.322</b>

#### 4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	-	98.050.574.210
Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	62.458.741.137
Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT	-	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	-	35.591.833.073

#### 5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.263.170.994	17.353.898.408
Lãi bán hàng trả chậm	43.561.364.011	44.986.252.491
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	231.409.053	286.410.288
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	602.170.331	5.756.243.236
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư, chuyển nhượng cổ phần	30.571.397.260	411.666.043.894
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
	<b>95.229.511.649</b>	<b>480.048.848.317</b>

#### 6. Chi phí tài chính

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí đi vay	50.986.643.889	57.162.420.572
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	522.714.757	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	60.435.521	486.931.062
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	114.863.280	1.943.865.052
Chi phí tài chính khác	1.250.471.007	1.600.899.171
	<b>52.935.128.454</b>	<b>61.194.115.857</b>

#### 7. Thu nhập khác

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Thu nhập từ thanh lý tài sản	427.416.279	5.580.417.172
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	-
Thu nhập từ thu phí quyền sử dụng hạ tầng	1.152.692.838	-
Thu nhập khác	5.161.573.220	1.152.734.824

**8 . CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Thanh lý tài sản	-	2.004.254.159
Nhận lại khu đất tại dự án Khu dân cư Hiệp Hòa theo Biên bản thỏa thuận ngày 17/01/2024	-	142.917.481.535
Tiền phạt và chậm nộp thuế, truy thu	60.000.000	
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong thời gian ngừng sản xuất	699.322.758	797.699.332
Chi phí khác	2.299.620.337	1.407.853.053
	<b>3.058.943.095</b>	<b>147.127.288.079</b>

**9 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

**a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ**

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	1.077.983.325	1.090.088.780
Chi phí nhân công	24.604.771.711	26.382.005.157
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.632.721.462	2.746.594.343
Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng	-	(65.115.929)
Thuế, phí, lệ phí	3.605.182.734	2.428.191.386
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.037.566.377	5.464.277.607
Chi phí khác bằng tiền	6.777.669.187	6.921.206.944
	<b>41.735.894.796</b>	<b>44.967.248.288</b>

**b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ**

Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	1.102.143.585	1.405.481.567
Chi phí nhân công	14.657.404.562	21.819.546.853
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.979.620.049	1.865.487.170
Thuế, phí, lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.081.049.353	7.844.022.721
Chi phí khác bằng tiền	1.415.350.830	1.580.364.615
	<b>27.235.568.379</b>	<b>34.514.902.926</b>

**10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	12.638.793.284	100.070.704.589
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	20.608.951.685	23.724.750.822
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>33.247.744.969</b>	<b>123.795.455.411</b>

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kê toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kê toán quý 1 năm 2026 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 2 . Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Trong kỳ, Tổng Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau :

Giao dịch phát sinh trong kỳ :

	Mối quan hệ	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	819.299.063	568.990.332
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.401.254.698	1.155.595.086
- Công ty CP Thăm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	48.409.556	48.213.820
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	-	108.333.324
- Công ty Cổ phần ĐTXD Đình Quang	Công ty liên kết	2.528.607.981	-
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	268.916.755	269.257.601
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	671.428.765	638.417.274
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	204.205.273	80.667.926
- Cty TNHH Tuần Lộc Commodities	Bên liên quan khác	9.909.926.866	16.709.645.863
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	5.318.844.384	1.004.345.572
- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết		909.091
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần ĐTXD Đình Quang	Công ty liên kết	296.509.209	726.534.332
- Công ty CP Thăm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	37.037.037	-
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	5.308.616.477	4.698.386.488
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	673.326.139	658.961.396
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	23.264.844	
- Cty TNHH Tuần Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	847.961.775.000
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	1.566.394.362	60.510.000
<b>Lãi cho vay vốn</b>			
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	7.470.634.519	1.147.491.210
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	1.232.876.712	1.232.876.712
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	2.431.408.829	4.466.052.260

- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	1.380.821.918	-
<b>Lãi hợp tác kinh doanh</b>			
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	30.571.397.260	-
<b>Lãi đi vay vốn</b>			
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	62.768.218	12.723.288
<b>Cho vay ngắn hạn</b>			

**- Số dư tại ngày 31/03/2026:**

	Mối quan hệ	31/03/2026 VND	01/1/2026 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	20.276.770	15.148.450
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	853.470.809	743.024.713
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	96.045.230	6.614.550
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	123.053.164.528	128.763.160.748
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	161.443.840	42.160.440
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	471.053.887	773.557.260
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	10.535.749.077	6.144.202.066
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	15.009.493	-
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	22.588.000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	101.800.000.000	101.800.000.000
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	251.115.967.736	286.730.733.736
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	50.000.000.000	250.000.000.000
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần ĐTXD Đình Quang	Công ty liên kết	30.000.000	90.000.000
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	24.300.000	44.300.000
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	2.131.546.670	-
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	93.143.349.697	94.396.093.355
- Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	-	4.840.800.000
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	424.647.534	-
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	1.749.806.158.904	908.730.652.055
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	19.622.833.946	24.028.467.118
<b>Phải thu khác dài hạn</b>			
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	260.000.000	610.260.000.000

**Phải trả cho người bán ngắn hạn**

- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	140.400.000	218.877.403
- Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	23.815.449	-
- Công ty Cổ phần ĐTXD Đình Quang	Công ty liên kết		
- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	360.000.000	360.000.000
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	1.288.066.170

**Phải trả ngắn hạn khác**

- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	12.607.983.560	11.025.517.808
- Tỉnh ủy Đồng Nai	Cổ đông	-	125.241.387.809

**Phải trả dài hạn khác**

- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	3.407.767.672	3.344.999.454
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	-	40.000.000

**Cổ tức phải trả**

- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	1.290.000.000	1.290.000.000
--------------------------------------	------------------	---------------	---------------

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO

PHÁP LUẬT

DƯƠNG THỊ MINH HỒNG

NGUYỄN THỊ THÙY VÂN



Trần Trung Tuấn